



derks stede bouw b.v.  
buro voor stede bouw  
ruimtelijke vormgeving en advies



BEELDKWALITEITSPLAN  
**LEEBRUG II, 2<sup>E</sup> FASE**

## **colofon**

### **dit boekje is vervaardigd door**

derks stedebouw b.v.

de gaarde 4

3992 ks houten

postbus 24

3990 da houten

t. 030-6353020

f. 030-6379808

e. [info@derksstedebouw.nl](mailto:info@derksstedebouw.nl)

w. [www.derksstedebouw.nl](http://www.derksstedebouw.nl)

### **in opdracht van**

Gemeente Houten

### **datum**

04 november 2011

# Inhoudsopgave:

I Inleiding

II Stedebouwkundige opzet Leebrug II, 2e fase

III Architectonische uitwerkingsregels

- \* Hoofdbouwmassa

- \* Kleur & materiaalgebruik

- \* Erfinrichting

IV Referentiebeelden



## **inleiding**

Leebrug II, 2e fase is gelegen in het westelijk deel van Houten-Vinex. Het is een buurt met voornamelijk vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. In totaal zijn in de wijk, inclusief het EMC en de later in te vullen Ecowijk, tussen de 120 en 140 woningen gepland. De in dit boekje verwoorde beeldkwaliteitseisen gelden niet voor het onderzoeksgebied Ecowijk. De eisen voor de Ecowijk zijn nog nader in te vullen met een apart danwel aanvullend beeldkwaliteitsplan. De foto voorop dit boekje is het dorpje Letchworth (eng.) en is één van de inspiratiebronnen geweest voor het stedenbouwkundig ontwerp.

## **stedebouwkundige opzet**

De basisidee voor de buurt is gelegen in een bosachtig ontwerp. Uitgangspunt is een boomrijk gebied waarin, in een onregelmatig patroon woningen zijn geprojecteerd. Het ontwerp houdt rekening met een aantal factoren. Allereerst moeten een aantal bestaande woningen in het ontwerp geïntegreerd te worden. Ten tweede is er een brede leidingenstrook die onder een deel van het plangebied doorloopt en die niet bebouwd kan worden. En ten slotte zijn er bestaande wegen- en groenstructuren die geïntegreerd moeten worden.

Door een bos als uitgangspunt te nemen en bestaande structuren en woningen daarin op te nemen, blijven plekken over waar woningen geprojecteerd kunnen worden. Het orthogonale patroon van woningen zorgt voor éénheid tussen de woningen en het flexibele stratenpatroon verbindt de onderdelen met elkaar tot een buurt met een éénduidig karakter.

Kenmerkend voor de buurt is de relatie tussen de bebouwing en de openbare ruimte. De buurt bestaat uit een aantal soepel slingerende lanen waarbinnen, volgens een orthogonaal patroon, de verkaveling is opgezet. Het contrast tussen beide zorgt voor een helder, leesbaar en toch gevarieerd straatbeeld. De kavels liggen over een aantal eilandjes verspreid, die zich tussen, of aan de groen vormgegeven structuur bevinden.





Binnen de groenstructuur vallen ook de kruispunten op. Op plekken waar wegen elkaar naderen splitst de weg zich op, waardoor een middengebied ontstaat die groen vormgegeven zal worden. Het stratenpatroon kent een tamelijk smal profiel met een weg van 4,0m waar aan beide zijden een groenstrook van 2,0m gesitueerd is. In deze groenstrook staan bomen en ook enkele informeel geparkeerde auto's kunnen hier een plek vinden. Om het groene karakter nog verder te verduidelijken is het wenselijk dat de groenstroken aan de kavelzijden begrensd worden door hagen. Ook erfafscheidingen die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn zullen als haag of mee ontworpen tuinmuur worden uitgevoerd.

De houtwal die in de huidige structuur aanwezig is (zie inzet) zal zoveel mogelijk binnen de nieuwe tuinen ingepast worden.





## éénheid en diversiteit

Doordat de woningen geen strakke bebouwingwand vormen, maar losjes langs de lanen geplaatst zijn, wordt de idee van wonen in het park versterkt. Met name voor de twee-onder-een-kap-woningen wordt daarom voorgeschreven deze te ontwerpen als ware het vrijstaande woningen.

Hierbij kan gedacht worden aan een hoofdvolume bestaande uit 1-2 lagen + kapverdieping, met haaks daarop een tweede volume (bijv. zoals op de pag. hiernaast is weergegeven).

De rooilijnen van de woningen verspringen ten opzichte van elkaar, hierdoor wordt een beeld gecreëerd van wisselende bouwmassa's, die de 'losse' stedenbouwkundige opzet benadrukken. Aan het hoofdvolume kunnen kleinere nevenvolumes (in dezelfde architectuur) geplaatst worden ter vergroting van het onderscheid. Tot slot kan aan eventuele kopers van de woningen een pakket aan opties worden aangeboden, waarmee het individuele karakter van de woningen verder verfijnd kan worden. Hierbij moet gedacht worden aan ondergeschikte bouwvolumes als dakkapellen, erkers, luifels, veranda's, etc...

Om de diversiteit binnen het plangebied te vergroten zal ook in vormgeving, kleurgebruik en materialisatie diversiteit bestaan. Deze dienen echter wel aan een aantal basisprincipes te voldoen. Zo zijn voor de gevels de kleuren in een range van oranje-rood tot roodbruin uitgangspunt. Daken zijn bij voorkeur in de kleur (antraciet)grijs en qua bouwvorm overheerst een volume van 2 lagen met zadel- of schilddak. Om de diversiteit te versterken en duurzame alternatieven mogelijk te maken zijn ook stucwerk, rieten of leistenen daken (of andere daarmee gelijk te stellen duurzame materialen) mogelijk.

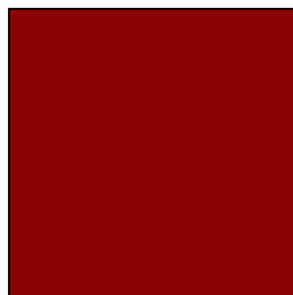
In het plan komen enkele hoekkavels voor waar de bebouwing afwijkend dient te zijn. Op deze plekken is het gewenst om twee representatieve gevels te realiseren met bijvoorbeeld een schilddak om zo eenzijdige uitstraling te creëren. De plekken zijn hiernaast met gele cirkels weergegeven. Daarnaast zal ook het EMC en het appartementengebouw een representatieve uitstraling krijgen (gele ster).



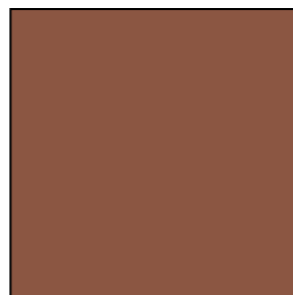


## gevels

kleuren metselwerk

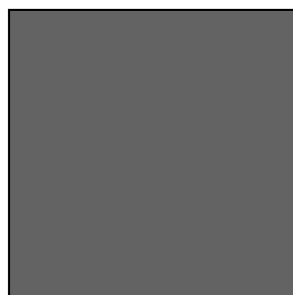


rood / roodbruin

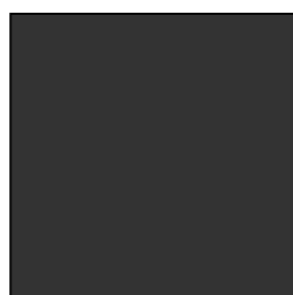


## daken

kleuren gebakken pannen



grijs / antracietgrijs gekleurd, mat



## duurzaam alternatief

duurzame materialen



kalkzandsteen + stucwerk



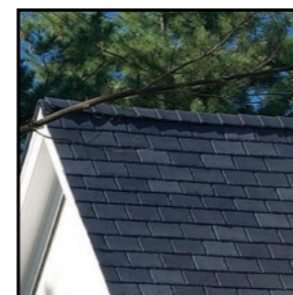
houten gevelbekleding

## duurzaam alternatief

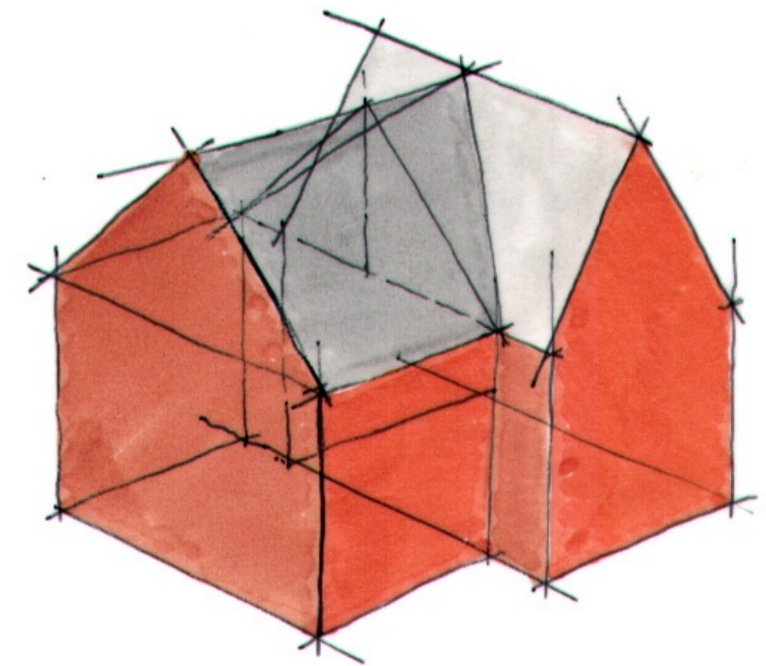
duurzame materialen



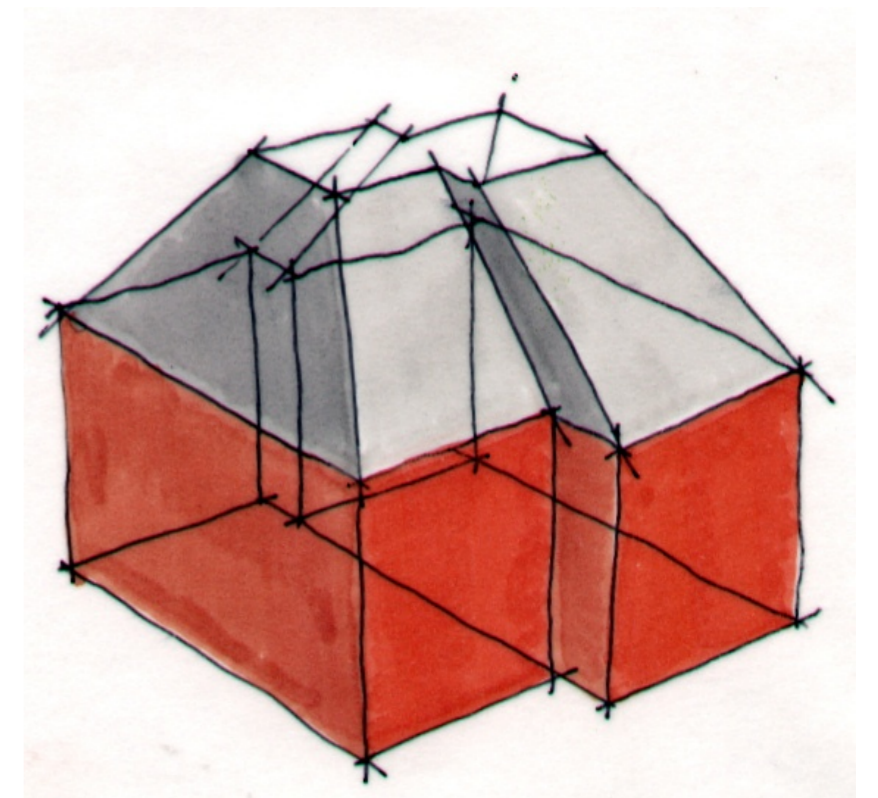
rieten daken



leistenen daken



voorbeeld 2-o-1-kapwoning, met zadeldak  
(woning oogt als één volume)



voorbeeld 2-o-1-kapwoning, met schilddak  
(woning oogt als één volume)



## **Architectonische uitwerkingsregels**

### hoofdbouwmassa

#### *bij twee-onder-een-kapwoningen:*

- per '2-o-1 kapwoning' 2 woningen die gezamenlijk één hoofdvolume vormen welke oogt als een vrijstaande woning. Het volume bestaat uit 1-2 lagen met kap waarvan de nokrichting haaks of evenwijdig aan de straat is gelegen. De keuze hiervoor wordt deels bepaald door de ligging t.o.v. de zon, in verband met het toepassen van zonnepanelen.
- verticale uitstraling, door gevel plaatselijk te versmallen of door het toevoegen van schoorsteen en/of verticale raampartijen.
- In verband met de plaatsing van zonnepanelen dienen schoorstenen op het noordelijk dakvlak geplaatst te worden.
- Platte daken of lessenaarsdaken zijn niet gewenst.

#### *vrijstaande woningen:*

- hoofdbouwmassa vergelijkbaar met hoofdbouwmassa 2-o-1 kapwoningen.
- hoofdbouwmassa en nokrichting afwisselend haaks danwel evenwijdig aan de straat, afhankelijk van bezonning.

#### *rijenwoningen:*

- rijenwoningen zullen qua bouwmassa aansluiten bij de 2-o-1 kapwoningen in het plan. Zij worden dan ook vormgegeven als drie- of vier-onder-een-kap woningen.
- hoofdbouwmassa en nokrichting evenwijdig aan de straat

#### *appartementengebouw:*

- het appartementengebouw zal vormgegeven worden als een verhoogde danwel vergrote vrijstaande woning.
- appartementengebouw wordt bij voorkeur uitgevoerd met een schilddak of zadeldak. Platte daken zijn niet gewenst.

#### *nevenbouwmassa's:*

- ondergeschikt aan hoofdbouwmassa, wel wezenlijk onderdeel van het geheel.
- hoogte max. 2 lagen, eventueel voorzien van gelijksoortige kapvorm als hoofdbouwmassa.

### Kleur- en materiaalgebruik

#### *gevels:*

- metselwerk, kleuren in de range van rood tot roodbruin, of als duurzaam alternatief gestuct kalkzandsteen, houten gevelbekleding of daarmee gelijk te stellen duurzame materialen.
- accenten: uitgevoerd in stucwerk, of als wit gekeimde gevel.

#### *daken:*

- daken, veel variatie in richting binnen het orthogonale patroon. Hoofdzakelijk uitgevoerd als zadeldak of samengesteld zadeldak danwel schilddak.
- mat keramische pannen, kleur grijs / antraciet of als duurzaam alternatief leistenen danwel rieten dakbedekking of daarmee gelijk te stellen duurzame materialen.
- wolfseinden zijn niet gewenst.

### Erfinrichting

We gaan de volgende elementen ter verhoging van de beeldkwaliteit stimuleren:

- bijgebouwen, zoals vrijstaande garages, zijn onderdeel van het architectonisch ontwerp;
- naast iedere woning 2 opstelplaatsen voor auto's, naast elkaar.
- op de overgang tussen privé en openbaar wordt een haag van 1m hoog aangeplant.
- eventuele erfafscheidingen tussen onderlinge kavels, daar waar zij vanaf de openbare weg zichtbaar zijn, uit te voeren als haag of als gebouwde erfafscheiding welke onderdeel uitmaakt van het architectonisch ontwerp (bijvoorbeeld een tuinmuur).
- in voortuinen grenzend aan het openbaar gebied zijn bomen op eigen terrein gewenst.
- Ontwikkellende partijen leveren aan kopers reeds voorbeelden van bij het bouwplan passende dakkapellen en uitbouwen.



*referentie appartementengebouwen*



*beeldkwaliteitsplan Leebrug II, 2e fase*



### Wijze van realisatie van het beeldkwaliteitsplan

De beschreven kwaliteiten worden waar mogelijk in een uitwerkingsplan beschermd. Het uitwerkingsplan kan worden opgesteld als er met ontwikkelende partijen overeenstemming is over het uit te voeren bouwplan. Onderdeel van de overeenstemming is een positieve toets van het bouwplan aan het beeldkwaliteitsplan. Verder wordt het uitvoeren van een aantal elementen ter verhoging van de beeldkwaliteit zoals aanplant van hagen, het bouwen van bijpassende dakkapellen, gestimuleerd.

### **referentiebeelden**

Zoals omschreven dienen de woningen te bestaan uit een herkenbare hoofdmassa van 1 a 2 lagen met een kapverdieping waarvan de helling groter is dan 45 graden en kleiner dan 60 graden. Nokrichtingen wisselen elkaar af of liggen evenwijdig aan elkaar. Aan- en/of bijgebouwen en nevenmassa's worden in dezelfde architectuur ontwikkeld.

Verticale elementen zoals (half) loststaande schoorstenen of raampartijen benadrukken de individualiteit van de woningen.



*rijenwoningen vormgegeven als vergrootte 2-o-1-kapwoningen*

